

~~AB1474~~

AB1555

REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLEE NATIONALE

PROJET DE LOI N° 23/81

réprimant la hausse illicite du
loyer des locaux à usage d'habi-
tation.-

II COMPOSITION DU DOSSIER

1°/- Décret de présentation n° 81-508 du 12 Mai 1981 de Monsieur le
Président de la République ;

2°/- Exposé des motifs ;

3°/- Projet de loi.-

II E C R E T

ordonnant la présentation à l'Assemblée nationale d'un projet de :

- loi réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

VU la Constitution :

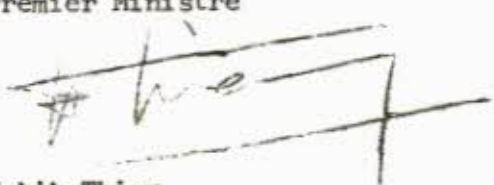
II E C R E T E :

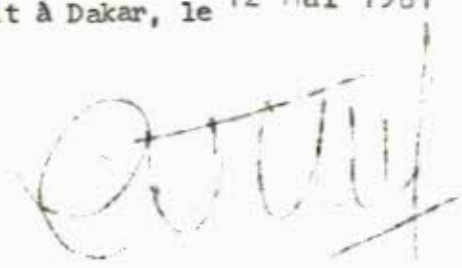
Article 1er. - Le projet de loi dont le texte est annexé au présent décret, sera présenté à l'Assemblée nationale par le Ministre de l'Economie et des Finances, qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article 2. - Le Ministre de l'Economie et des Finances et le Secrétaire d'Etat, chargé des Relations avec les Assemblées, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret.

Fait à Dakar, le 12 Mai 1981

Par le Président de la République
Le Premier Ministre


Habib Thiam


Abdou Diouf

Le Secrétaire d'Etat, chargé des
Relations avec les Assemblées

Le Ministre de l'Economie et des
Finances


Ousmane Sack


Sogui Konaté

REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple - Un But - Une Foi

MINISTRE DE L'ECONOMIE
ET DES FINANCES

Projet de loi réprimant la hausse illicite
du loyer des locaux à usage d'habitation

EXPOSE DES MOTIFS

Le manque de logements au Sénégal, et plus particulièrement dans les centres urbains, se traduit par une augmentation, au delà de toute limite raisonnable, du prix des loyers des locaux à usage d'habitation. Cette situation entraîne des conséquences graves.

Sur le plan des finances publiques, elle provoque des dépenses excessives pour le budget lorsqu'il supporte l'intégralité du loyer des logements conventionnés occupés par les agents de l'Etat.

Sur le plan social, elle enlève, pratiquement, à la majorité des travailleurs sénégalais, surtout ceux des grandes agglomérations, toute possibilité de se loger, eu égard aux revenus de ces travailleurs.

Enfin, cette situation, a pour résultat, de laisser pratiquer une véritable usure, puisque la rentabilité de certains immeubles est de l'ordre de 25 à 40% par an.

Une intervention des pouvoirs publics était donc indispensable pour une remise en ordre rapide dans le secteur considéré.

Déjà, par la loi N° 77-61 du 26 mai 1977, il avait été institué l'obligation pour les parties de calculer à la surface corrigée le montant du loyer de tout local à usage d'habitation.

C'est pour ouvrir les voies et moyens à cette intervention des pouvoirs publics que le décret N° 81- du 1981 a modifié l'article 12 du décret N° 77-527 du 23 juin 1977 relatif au montant

.../...

du loyer des locaux à usage d'habitation pour donner à la Direction des Domaines et à ses agents la possibilité d'intervenir auprès du juge des loyers pour faire calculer la valeur locative légale de tout local à usage d'habitation donné à bail.

Il apparaît maintenant nécessaire de compléter cette intervention par une loi traitant des infractions et sanctions en matière de hausse illicite du loyer de ces mêmes locaux.

Dans un premier titre, le projet institue un certain nombre d'incriminations qui font l'objet de sanctions dont la sévérité va croissant, suivant la gravité des faits commis.

Il est fait tout d'abord obligation au bailleur de remettre à tout locataire un décompte fixant la valeur à la surface corrigée du local donné à bail. L'infraction à ces dispositions est passible d'une peine d'amende, sans préjudice d'une peine d'emprisonnement de deux mois au plus en cas de récidive spéciale commise dans le délai de 2 ans.

Le bailleur qui exige un taux de loyer supérieur à celui du calcul à la surface corrigée se trouve, d'autre part, passible d'un emprisonnement de 2 à 6 mois et d'une amende de 20 000 francs à 1 500 000 francs, peines qui peuvent être portées au double en cas de récidive spéciale dans le délai de 2 ans. En outre le bailleur doit rembourser au locataire les sommes perçues en sus du taux légal. Ces sanctions ne s'appliquent pas au locataire, considéré, ici, comme la victime des exigences du propriétaire.

Enfin, lorsque le taux du loyer a été fixé définitivement par le juge des loyers, au besoin saisi par la Direction des Domaines, toute personne exigeant, recevant ou versant un loyer d'un taux supérieur est passible d'un emprisonnement de 6 mois à 3 ans et d'une amende de 50 000 francs à 3 000 000 de francs pouvant être portée au double des sommes perçues en sus. En cas de récidive spéciale dans le délai de 2 ans, l'emprisonnement peut être porté à 5 ans et l'amende au double du maximum prévu.

.../...

Par ailleurs des dispositions sont prévues pour faciliter l'intervention des agents de contrôle et des officiers de police judiciaire et pour réprimer toute opposition à leurs investigations.

Le second titre du projet est consacré à la constatation et à la poursuite des infractions. A cet égard, les dispositions proposées sont voisines de celles qui sont actuellement en vigueur en matière de contrôle des prix.

Les constatations peuvent être assurées par les agents assermentés de la Direction des Domaines, par les officiers de police judiciaire ou par des fonctionnaires et agents commissionnés. Les uns et les autres peuvent se faire assister d'agents évaluateurs désignés par arrêté du Ministre chargé des Domaines, agents dont la mission est d'appliquer aux locaux considérés les divers éléments du calcul à la surface corrigée.

Il est prévu qu'avant l'intervention des poursuites judiciaires les auteurs des infractions constatées peuvent bénéficier de la transaction lorsqu'ils sont délinquants primaires. Les modalités suivant lesquelles la transaction peut intervenir sont renvoyées au décret.

En cas de poursuites judiciaires, l'Administration des Domaines est associée à l'exercice de l'action publique et peut déposer des conclusions qui sont jointes à celles du ministère public.

L'article final du projet fixe au 1er juillet 1981 l'entrée en vigueur de ses dispositions. On peut remarquer que cette date sera celle où prendront effet les nouvelles évaluations des éléments du calcul à la surface corrigée fixées par un décret pris sur le rapport conjoint du Ministre chargé des Domaines et du Ministre chargé du commerce par application de l'article 6 nouveau du décret N° 77-527 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation, modifié également, sur ce point, par le décret N° 81- du 1981.

En incitant bailleurs et preneurs à respecter la fixation légale à la surface corrigée des loyers des locaux à usage d'habitation, il semble que les dispositions du projet sont susceptibles d'aboutir à la solution des problèmes humain et économique qui se posent en la matière, grâce à l'assainissement nécessaire de ce secteur./-

PROJET de loi réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du _____ la loi dont la teneur suit :

Chapitre premier
Dispositions générales

Article premier - Les dispositions de la présente loi s'appliquent au montant du loyer des locaux à usage d'habitation fixé conformément aux dispositions de l'article 572-I du Code des Obligations civiles et commerciales et de la réglementation prise pour son application.

Article 2 - Lorsque les faits constitutifs des infractions indiquées par les articles 4 à 9 sont commis par les représentants ou dirigeants d'une personne morale, les poursuites sont exercées et les peines appliquées à l'égard des personnes physiques dirigeant ou représentant la personne morale en cause, laquelle est solidairement responsable du paiement des amendes, frais et dommages-intérêts qui sont prononcés.

Article 3 - Avant perception du premier terme exigible, le bailleur est tenu de remettre à tout locataire un décompte signé et daté indiquant les éléments de fixation du montant du loyer. Il est éventuellement fait application des dispositions de l'article 20 du Code des Obligations civiles et commerciales.

Ce décompte doit être révisé à l'expiration des périodes fixées par la réglementation applicable.

L'acceptation verbale ou écrite de ce décompte par le locataire ne peut faire obstacle à la saisine ultérieure du juge des loyers pour fixation du taux de location applicable au local considéré, sur contestation de l'une quelconque des parties au contrat ou du Directeur des Domaines ou de son représentant. En cas de contestation avant le premier terme exigible, le paiement de ce terme est différé jusqu'à ce que le juge des loyers ait statué.

Chapitre 2

Infractions et pénalités

Article 4 - Le bailleur qui n'a pas remis à son locataire le décompte prescrit par l'alinéa premier du présent article est passible d'une amende de 20.000 à 200.000 francs. En cas de nouvelle infraction commise dans le délai de deux ans à compter de la transaction ou de la condamnation devenue définitive infligée pour ce même fait, l'amende sera portée au double de la peine encourue et un emprisonnement de deux mois au plus peut, en outre, être prononcé.

Article 5 - Le bailleur convaincu d'avoir excédé le prix maximum de location tel qu'il devait être établi conformément aux dispositions de l'article 572-I du Code des Obligations civiles et commerciales et des décrets pris pour son application, est passible d'un emprisonnement de 2 à 6 mois et d'une amende de 20.000 francs à 1.500.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement. Le délinquant doit, en outre, être condamné à rembourser au locataire les sommes perçues en dépassement du taux maximum légal.

En cas de nouvelle infraction commise dans le délai de deux années à compter de la transaction ou de la condamnation infligée pour le même fait, les peines d'amende et d'emprisonnement peuvent être portées au double de celles indiquées à l'alinéa premier.

Article 6 - Les pénalités prévues à l'article précédent sont applicables au bailleur qui, à l'occasion d'une location, et en vue de dissimuler ses exigences, fait subir au preneur des accords ou conventions, même indirects, tels que ceux ayant stipulé un montant excessif des charges locatives, ou une remise d'argent, de valeurs ou d'objets mobiliers quelconques, ou la rémunération excessive de services rendus par des tiers.

Les accords ou conventions sont, en outre, déclarés nuls par la juridiction compétente, même s'ils ont reçu un commencement d'exécution.

Article 7 - Toute personne qui sciemment, exige, reçoit ou verse un loyer d'un montant supérieur à celui fixé définitivement par le juge des loyers sur contestation de décompte remis par le bailleur au locataire, est passible d'un emprisonnement de 6 mois à

3 ans et d'une amende de 500.000 francs à 3.000.000 de francs pouvant être portée au double des sommes payées en dépassement du taux fixé par le juge ou de l'une de ces deux peines seulement.

En cas de nouvelle infraction commise dans le délai de 2 années, à compter de la transaction ou de la condamnation infligée pour le même fait, l'emprisonnement peut être élevé jusqu'à 5 ans et l'amende portée au double du montant maximum prévu à l'alinéa précédent.

Article 8 - Sans préjudice des dispositions des articles 185 à 190, 196 et 201 à 204 du Code pénal, est passible d'un emprisonnement de 2 à 6 mois et d'une amende de 20.000 à 100.000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui, par elle-même ou par ses préposés, s'oppose volontairement aux investigations menées par les agents spécialement habilités ou les officiers de police judiciaire pour la constatation des infractions définies et réprimées par le présent chapitre ou entrave le déroulement desdites investigations, notamment en refusant à ces agents habilités, à ces officiers de police judiciaire et aux agents évaluateurs désignés par leurs soins :

- la communication, sans déplacement, de tous documents concernant l'édification, la consistance, l'entretien et la gestion de l'immeuble dont le taux de location est soumis à contrôle, la dissimulation desdits documents étant assimilée au refus de communication ;

- la visite des lieux dont la mensuration et l'estimation est nécessaire pour l'application des éléments de calcul du loyer.

Les mêmes peines sont applicables à toute personne qui, dans les mêmes conditions, s'oppose volontairement aux investigations des experts commis par le juge des loyers.

Toute personne qui profère des injures ou invectives ou exerce des voies de fait à l'égard des agents habilités, à l'occasion de l'exercice de leurs fonctions, ou des experts commis agissant pour l'accomplissement de leur mission, est passible des peines prévues par l'alinéa premier du présent article.

.../...

Article 9 - En cas de condamnation prononcée pour infraction aux dispositions des articles 4 à 8, la juridiction compétente peut ordonner que sa décision soit publiée, intégralement ou par extraits, dans les organes de presse qu'elle désigne, et affichée en caractères très apparents dans les lieux qu'elle indique, le tout aux frais du condamné.

La suppression, la dissimulation ou la lacération totale ou partielle des affiches apposées est passible d'un emprisonnement de 2 à 6 mois et d'une amende de 20.000 à 100.000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement. Il sera en outre procédé à nouvel affichage aux frais de l'auteur de l'infraction.

Chapitre 3

Constatation et poursuite des infractions

Article 10 - Les infractions visées au chapitre 2 sont constatées au moyen de procès-verbaux ou par information judiciaire.

Article 11 - Les procès-verbaux sont dressés :

1°/ - par les agents assermentés de la Direction des Domaines et par les officiers de police judiciaire ;

2°/ - par tous les autres fonctionnaires et agents de l'Etat et des établissements publics spécialement commissionnés par le ministre dont ils relèvent et assermentés à cet effet.

Article 12 - Les procès-verbaux sont rédigés dans le plus court délai et ils énoncent la nature, la date et le lieu des constatations ou des contrôles effectués.

Ils sont dispensés des formalités de timbre et d'enregistrement.

Les procès-verbaux indiquent que la personne concernée a été informée de la date et du lieu de leur rédaction et que sommation lui a été faite d'assister à cette rédaction.

Article 13 - Les officiers de police judiciaire, les agents habilités et les fonctionnaires et agents commissionnés peuvent se faire assister dans leurs investigations par des agents évaluateurs dont la liste est fixée par arrêté du Ministre chargé des Domaines.

.../...

Les conclusions de l'agent évaluateur sont portées à la connaissance de la personne à l'égard de laquelle procès-verbal est dressé. Mention est portée au procès-verbal de ce que cette notification a été opérée.

Les frais occasionnés par l'intervention des agents évaluateurs sont indiqués au procès-verbal. Ils sont inclus dans le montant de la transaction accordée au délinquant et, en cas de poursuite judiciaire, ils sont recouvrés sur le condamné au titre des frais et dépens envers l'Etat.

Article 14 - Les procès-verbaux dressés par les agents habilités et les fonctionnaires et agents commissionnés sont transmis au Directeur des Domaines dans le délai d'un mois à compter de leur rédaction.

A défaut de transaction, le Directeur des Domaines les transmet au procureur de la République compétent pour suite judiciaire à donner.

Le procureur de la République doit aviser le Directeur des Domaines, dans les vingt jours de la réception du dossier, de la décision qu'il a prise.

Article 15 - Les procès-verbaux dressés par les officiers de police judiciaire sont transmis sans délai au procureur de la République. Ce magistrat informe immédiatement le Directeur des Domaines afin que celui-ci donne, dans le délai de vingt jours, un avis sur les infractions relevées.

Article 16 - Les autorités administratives compétentes peuvent, dans les conditions fixées par décret, accorder au délinquant le bénéfice de la transaction.

La réalisation de la transaction ainsi que les modalités de versement sont fixées par décret. Le décret fixe la procédure de règlement et, éventuellement, en cas de carence ou de refus, celle de transmission des dossiers aux parquets compétents.

Le paiement de la transaction doit être effectué dans un délai d'un mois pour compter de la notification au délinquant de l'offre de transaction. A défaut de paiement dans ce délai la transaction est caduque de plein droit et il est fait transmission du dossier à l'autorité judiciaire.

.../...

La transaction ne peut être accordée à un délinquant qui, dans le délai de deux ans précédant les faits qui la motivent, a déjà bénéficié d'une transaction ou s'est vu infliger une condamnation pour l'une des infractions définies et réprimées au chapitre 2.

Article 17 - Lorsque l'infraction commise est celle définie et réprimée par l'article 5, la transaction précise obligatoirement le montant des sommes indûment perçues par le bailleur, à raison de la différence entre le prix maximum légal du loyer applicable au local en cause et le prix réellement pratiqué.

En sus de l'amende transactionnelle, le délinquant est tenu de rembourser lesdites sommes au locataire dans le délai d'un mois à compter de la notification de la transaction acceptée. Avis en est donné, sans délai, au preneur, par le Directeur des Domaines.

Faute par le délinquant d'avoir remboursé ce trop perçu dans le délai imparti, la transaction devient caduque de plein droit et le dossier est transmis au procureur de la République pour poursuites judiciaires, nonobstant le paiement, éventuellement intervenu, de l'amende transactionnelle qui reste acquise à l'Etat.

Article 18 - Le procureur de la République, le juge d'instruction ou la juridiction de jugement peuvent, tant qu'une décision statuant au fond, contradictoirement ou par défaut, n'est pas devenue irrévocable, faire droit à la requête des personnes poursuivies ou de l'une d'entre elles, ne se trouvant pas dans la situation prévue par l'article 16, alinéa 4, et demandant le bénéfice d'une transaction.

Dans ce cas, le dossier est transmis au Directeur des Domaines aux fins de règlement transactionnel.

Le Directeur des Domaines dispose, pour conclure la transaction, d'un délai fixé par l'autorité judiciaire qui a été saisie. Ce délai qui court du jour de la transmission du dossier ne peut être inférieur à 3 mois ni excéder 6 mois.

Après réalisation définitive de la transaction, le dossier est renvoyé au procureur de la République, au juge d'instruction ou à la juridiction de jugement pour constater que l'action publique est éteinte.

La transaction est réalisée et recouvrée suivant les modalités prévues à l'article 16, et, le cas échéant, à l'article 17.

La prescription de l'action publique est suspendue pendant le temps où le dossier est communiqué à l'administration.

Article 19 - La procédure judiciaire est suivie conformément au droit commun.

Toutefois, l'administration peut déposer des conclusions qui seront jointes à celles du Ministère public et les faire développer oralement à l'audience par un fonctionnaire dûment habilité ou par un avocat.

Article 20 - La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} Juillet 1981 et ses dispositions s'appliqueront aux infractions commises à partir de cette date.

~~181474~~

181555

REPUBLIQUE DU SENEGAL
ASSEMBLEE NATIONALE
Vème LEGISLATURE
PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1981

R A P P O R T

f a i t

au nom de l'Intercommission constituée par les Commissions
des Finances et des Affaires économiques et de la Législation,

s u r

le Projet de loi n° 23/81 réprimant la hausse illicite du loyer
des locaux à usage d'habitation.

p a r
Monsieur Abdoulaye NIANG,

RAPPORTEUR.

Monsieur le Président,
Mes chers collègues,

Par le jeu combiné de plusieurs facteurs objectifs tels que le coût élevé des constructions, le taux d'intérêt élevé des crédits bancaires, la faiblesse de l'offre par rapport à la demande, l'inflation qui affecte tous les éléments constitutifs de tout loyer, devant l'obligation de l'Etat de respecter les engagements pris envers les Etats en matière de logement des Assistants techniques, le prix des loyers des locaux à usage d'habitation a connu une augmentation démesurée et a fait l'objet de spéculation au-delà de toute mesure.

Les conséquences d'une telle situation sont devenues suffisamment graves au moins à un triple point de vue :

- Les logements conventionnés par l'Etat constituent une charge budgétaire devenue de plus en plus insupportable
- Les travailleurs sénégalais ne peuvent plus trouver à se loger compte tenu des prix pratiqués
- La rentabilité de certains immeubles loués constitue une véritable usure que la morale réprouve.

Il était devenu indispensable et urgent que les Pouvoirs publics interviennent pour réglementer un secteur aussi important de la vie nationale et pour moraliser davantage les rapports contractuels entre propriétaires et locataires dans le cadre d'un équilibre qui garantit les intérêts des parties.

C'est dans cet ordre d'idées que l'intercommission, composée des commissions des Finances et de la Législation, s'est réunie le Mardi 2 Juin 1981 sous la présidence de M. Hamet DIOP, Président de la Commission des Finances, pour examiner le projet de loi 23/81 réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation.

Présentant le projet devant l'intercommission, le Ministre de l'Economie et des Finances a d'abord rappelé la loi 77-61 du 26 Mai 1977 et le décret 77-527 du 23 Juin 1977 relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation, dont l'article 12 a été modifié pour donner à la Direction des Domaines et à ses agents, la possibilité d'intervenir auprès du juge des Loyers pour faire calculer la valeur locative légale de tout local à usage d'habitation donné à bail.

C'est pour réprimer les hausses illicites du loyer des locaux à usage d'habitation, que le Gouvernement a introduit le projet de loi 23/81.

Le projet énumère un certain nombre d'incriminations qui font l'objet de sanctions dont la gravité est en rapport avec celle des faits commis.

Tout d'abord, le bailleur est tenu de remettre au locataire, un décompte fixant la valeur à la surface corrigée du local donné à bail. Tout manquement à ces dispositions entraîne une amende, sans préjudice d'une peine d'emprisonnement de deux mois au plus en cas de récidive.

Ensuite, tout bailleur qui exige un taux de loyer supérieur à celui du calcul à la surface corrigée, est passible d'un emprisonnement de 2 à 6 mois et d'une amende de 20.000 Frs. à 1.500.000 Frs., ces peines pouvant être doublées en cas de récidive dans le délai de 2 ans. Le bailleur est tenu, par ailleurs, de rembourser les sommes perçues en sus de loyer normal.

Ces sanctions ne sont pas applicables au locataire que l'on considère comme étant la victime des exigences du bailleur.

Enfin, et toujours dans le chapitre 2 de ce projet de loi, lorsque le taux du loyer a été fixé définitivement par le juge des loyers, toute personne exigeant, recevant ou versant un loyer d'un taux supérieur, est passible d'un emprisonnement de 6 mois à 3 ans et d'une amende de 50.000 Frs. à 3 000 000 F., pouvant être portée au double des sommes payées en dépassement du taux fixé par le juge. En cas de récidive, l'amende est doublée et l'emprisonnement peut être porté jusqu'à 5 ans.

Pour faciliter l'intervention des agents de contrôle et des officiers de police judiciaire et pour réprimer toute opposition à leurs investigations, des dispositions sont prévues dans le projet de loi.

Dans le chapitre 3 du projet on traite de la constatation et de la poursuite des infractions, dans le même esprit que celui des textes en vigueur en matière de contrôle des prix.

Le projet de loi énumère les personnes habilitées à constater les infractions et ouvre la possibilité, pour les délinquants primaires, de bénéficier de la transaction, avant l'intervention des poursuites judiciaires.

En cas de poursuites judiciaires, la Direction des domaines est associée à l'exercice de l'action publique et peut déposer des conclusions.

La présente loi est applicable à partir du 1er juillet 1981, date à laquelle prennent effet les nouvelles évaluations des éléments du calcul à la surface corrigée, conformément à l'article 6 nouveau du décret 77.527.

Le Gouvernement estime que l'intervention de ce projet de loi contribuera à l'assainissement du secteur des loyers des locaux à usage d'habitation, aussi bien sur le plan humain que sur le plan économique.

Après l'exposé du Ministre de l'Economie et des Finances, les membres de l'intercommission, ont exprimé leurs préoccupations relatives à un texte qui, pour être opportun, n'en pose pas moins des problèmes ; il a suscité de nombreuses questions :

- Sera t-il appliqué correctement et d'ailleurs peut-il l'être ?
- Les problèmes juridiques qu'il soulève ont-ils été examinés par la Cour Suprême ?
- Qu'entend-on par local à usage d'habitation, au sens de la présente loi pénale ?
- Les évaluations des éléments du décompte et l'établissement du décompte lui-même ne nécessitent-ils pas l'intervention d'un expert immobilier et si oui, qui paye les honoraires ?
- N'a t-on pas sacrifié la volonté des Parties qui est une donnée fondamentale en matière de contrat ?
- La loi est-elle rétroactive? Sera t-elle appliquée à la SICAP et à l'OHLM ? et à tous les promoteurs ?
- Ne va t-on pas décourager les investissements dans l'immobilier quand on connaît par ailleurs tous les impôts et taxes qui frappent le foncier bâti ?

Certains commissaires ont rendu l'Etat responsable de cette situation puisque c'est lui qui est le plus important demandeur et c'est lui qui paie les loyers les plus élevés; ils ont demandé ces commissaires-là à l'Etat de ne plus conventionner les logements .

D'autres ont suggéré d'agir sur les coûts des constructions et de laisser jouer librement la loi de l'offre et de la demande.

Répondant aux interrogations de vos commissaires, le Ministre de l'Economie et des Finances a d'abord tracé l'itinéraire de ce projet dont la préparation a demandé 18 mois de réflexion. Il a, par ailleurs, rassuré l'intercommission en affirmant que ce texte a suivi la procédure normale et a reçu un avis favorable de la Cour Suprême.

Pour loger quelque 1.500 assistants techniques, magistrats et hauts fonctionnaires, l'Etat était obligé de conventionner des logements et d'être réduit, à cet égard, comme un simple demandeur soumis aux lois du marché.

Le Ministre de l'Economie et des Finances a par ailleurs longuement expliqué les modalités d'établissement des décomptes du prix des loyers, qui font intervenir la zone d'implantation du bâtiment, l'âge, la surface et le confort : éléments déterminants pour fixer la valeur du m² bâti.

Dès l'entrée en vigueur de la loi, des imprimés seront gracieusement mis à la disposition des bailleurs qui pourront eux-mêmes faire le décompte sans l'intervention d'experts : une large information les initiera du reste à ce nouvel exercice. Bien sûr, le Ministre n'a pas caché la complexité que l'on rencontre avec les grands immeubles : mais à l'usage, les difficultés d'application seront maîtrisées.

La loi, dira le Ministre de l'Economie et des Finances, s'appliquera à la SICAP et à l'OHLM, sans difficulté majeure car ce sont des secteurs contrôlés par l'Etat lui-même.

Il faut, ajoute t-il, que la Banque de l'Habitat du Sénégal et les crédits immobiliers permettent de développer la construction et de faciliter la régulation de l'offre et de la demande dans ce domaine.

En attendant, le projet de loi 23/81 est une véritable loi de police pour protéger les locataires, tout en respectant les principes du droit des contrats et en défendant aussi les intérêts légitimes des bailleurs. Dès l'entrée en vigueur de cette loi, les baux qui expirent le 30 Juin 1981, seront renouvelés conformément aux nouvelles dispositions ; les baux en cours de validité ne seront révisés qu'à l'expiration de la durée contractuelle.

Après toutes ces explications, les membres de l'intercommission qui ont, en définitive, salué l'opportunité d'un tel texte ont adopté le projet de loi 23/81 et vous demandent d'en faire autant.